

**STATUS HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI  
TELUK LAMPUNG DI KECAMATAN BUMI WARAS  
KOTA BANDAR LAMPUNG**

(Skripsi)

**Oleh:**

**Yose Trimiarti**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2016**

## **ABSTRACT**

### **THE STATUS OF LAND RIGHT'S RECLAMATION RESULT OF LAMPUNG TELUK COASTAL IN BUMI WARAS DISTRICT BANDAR LAMPUNG CITY**

By

Yose Trimiarti

The growth rapid and the density increasing of Bandar Lampung city, cause the impact of least land available and the increased of land use requirement. The coastal is state land which the management is from local governments. The reclamation of Teluk Coastal of Lampung was based on the Governor's decree No.155 of 1983 about coastal reclamation permit and constitution No. 27 of 2007 about the management of coastal areas and small Islands. Status of state land can have a land rights by reaching a way of petition rights of state land.

The problem in this research was how the status of the land right's reclamation result of Lampung Teluk Coastal in Bumi Waras District Bandar Lampung City and what the inhibiting factor in the determination of the land right's reclamation results. The method used in this research was normative and empiric juridical. The data in this research were primary data obtained from interviews and secondary data obtained from library research.

The results showed that the status of land right's reclamation was state land which had a pre reclamation status of HGU, HGB, and the use land right by seeing the subject and the land use of reclamation result that was published in UUPA and regulation No.40 of 1996 about HGU, HGB, and the use land right. The example was PT. Sekar Kanaka Langgeng which getting HGB status by Land Regional Office of Bandar Lampung. The status was given considering that the use of the land for commercial purposes by having the building as the souvenirs sale place, but in fact was the place which had HGB status was neglected and not utilized. The obstacles in this research was the slow of certificates establishment, the lack of fields review, the slow of land rights reclamation results applicant to completing the requirement and the petition of land rights reclamation not appropriate with the facts in the field.

Keywords: Land right Status, coastal Reclamation, the State Land

## **ABSTRAK**

### **STATUS HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI TELUK LAMPUNG DI KECAMATAN BUMI WARAS KOTA BANDAR LAMPUNG**

**Oleh**

**Yose Trimiarti**

Semakin pesatnya pertumbuhan dan meningkatnya kepadatan Kota Bandar Lampung sehingga menimbulkan dampak sedikitnya lahan tanah yang tersedia dan menyebabkan kebutuhan penggunaan tanah semakin meningkat. Pantai merupakan tanah negara dan pengelolaannya jatuh kepada Pemerintah Daerah. Pengerjaan reklamasi pantai teluk lampung didasarkan atas SK Gubernur Lampung Nomor.155 Tahun 1983 tentang Izin Reklamasi Pantai serta UU No 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Status lahan dari milik negara dapat jatuh menjadi lahan yang dilekati hak yang ditempuh dengan cara melakukan permohonan hak atas tanah negara.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana status hak atas tanah hasil reklamasi pantai Teluk Lampung Kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung dan apa saja faktor penghambat dalam penetapan hak atas tanah hasil reklamasi pantai tersebut?

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dan yuridis empiris. Data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder. Data primer didapat dari wawancara kepada responden yang telah ditetapkan, sedangkan data sekundaer diperoleh melalui studi kepustakaan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa status tanah hasil reklamasi pantai tersebut berstatus tanah negara yang dapat dilekati kepada pereklamasi dengan status HGU, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah dengan melihat subjek dan penggunaan tanah hasil reklamasi yang dimuat dalam UUPA dan UU No.40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah. Contohnya adalah PT. Sekar Kanaka Langgeng yang mendapatkan status HGB oleh Kantor Wilayah Pertanahan Kota Bandar Lampung. Status tersebut diberikan mengingat bahwa penggunaan tanahnya untuk kepentingan komersil dengan memiliki bangunan sebagai tempat penjualan cinderamata, namun dalam fakta lapangan tanah yang

dilekati HGB tersebut ditelantarkan dan tidak dimanfaatkan. Kemudian dalam penetapan status hak tanah hasil reklamasi tersebut juga terdapat hambatan yaitu seperti lambatnya penetapan sertifikat, Kurangnya Peninjauan Lapangan, Lambatnya Pemohon Hak atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Melengkapi Berkas, dan Permohonan hak atas tanah hasil reklamasi pantai tidak sesuai dengan fakta dilapangan.

Kata Kunci : Status Penguasaan Tanah, Reklamasi Pantai, Tanah Negara

**STATUS HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI  
TELUK LAMPUNG DI KECAMATAN BUMI WARAS  
KOTA BANDAR LAMPUNG**

**Oleh:**

**YOSE TRIMIARTI**

**Skripsi**

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar  
SARJANA HUKUM**

**Pada**

**Bagian Hukum Administrasi Negara  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2016**

Judul Skripsi : **STATUS HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI  
PANTAI TELUK LAMPUNG DI KECAMATAN  
BUMI WARAS KOTA BANDAR LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **Yose Trimiarti**

No. Pokok Mahasiswa : 1212011365

Bagian : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum



**Upik Hamidah, S.H., M.H.**  
NIP 19600606 198703 2 012

**Ati Yuniati, S.H., M.H.**  
NIP 19780629 200501 2 001

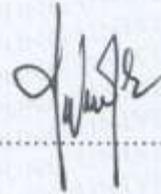
2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara

**Upik Hamidah, S.H., M.H.**  
NIP 19600606 198703 2 012

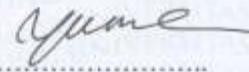
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

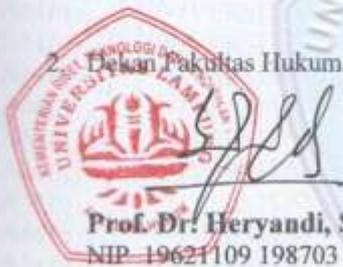
Ketua : **Upik Hamidah, S.H., M.H.**



Sekretaris/Anggota : **Ati Yuniati, S.H., M.H.**



Penguji Utama : **Nurmayani, S.H., M.H.**



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **25 Februari 2016**

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Skripsi dengan judul : **“STATUS HAK ATAS TANAH HASIL REKLAMASI PANTAI TELUK LAMPUNG DI KECAMATAN BUMI WARAS KOTA BANDAR LAMPUNG”**. Adalah karya sendiri, dan saya tidak melakukan pejiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut plagiatisme.
2. Hak intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini apabila dikemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidakbenaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya serta bersedia dan sanggup dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 25 Februari 2016  
Yang menyatakan,



**Yose Trimiarti**  
NPM. 1212011365

## RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Kotabumi pada Tanggal 09 Desember 1994, Penulis terlahir dengan nama Yose Trimiarti sebagai anak ketiga dari tiga bersaudara dari pasangan Alm. Papa Hi. Hukmi Aziz, B.Sc., S.H. dan Mama Hj. Dra. Sunarti Santa.

Pendidikan formal yang pernah ditempuh oleh penulis, yaitu:

1. Taman Kanak-Kanak Tunas Harapan Kotabumi Lampung Utara, diselesaikan tahun 2000
2. Sekolah Dasar Negeri 4 Tanjung Aman Kotabumi Lampung Utara, diselesaikan tahun 2006
3. Sekolah Menengah Pertama Alkautsar Bandar Lampung, diselesaikan tahun 2009
4. Sekolah Menengah Atas Alkautsar Bandar Lampung, diselesaikan tahun 2012

Selanjutnya pada tahun 2012 penulis diterima sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN), program pendidikan Strata 1 (S1) dan mengambil bagian Hukum Administrasi Negara (HAN). Selama menjadi mahasiswa penulis mengikuti beberapa organisasi kemahasiswaan di tingkat Fakultas. Penulis

merupakan anggota Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Mahasiswa Pengkaji Masalah Hukum (UKMF MAHKAMAH) pada tahun 2013/2014 dan menjadi sekretaris bidang Pengembangan Sumber Daya Manusia (PSDM) di Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara (HIMA HAN) pada tahun 2014/2015.

Penulis juga telah mengikuti program pengabdian langsung kepada masyarakat yaitu Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I di desa Marang, Kecamatan Pesisir Selatan, Kabupaten Pesisir Barat, selama 40 (empat puluh) hari, pada bulan Januari, tahun 2015.

## **MOTTO**

Sedikit pengetahuan yang berperan bernilai jauh lebih baik dari banyak pengetahuan namun terputus.

(Khalil Gibran)

Orang yang berilmu dan memanfaatkan ilmunya adalah lebih utama dari seribu ahli ibadah.

(H.R. Ad-Daylani)

Kepuasan terletak pada usaha, bukan pada hasil. Berusaha dengan keras adalah kemenangan yang hakiki.

(Mahatma Gandhi)

Dan bahwasannya setiap manusia itu tidak akan memperoleh (hasil), selain apa yang telah diusahakannya.

(Qs. An-Najm: 39)

Allah mencintai pekerjaan yang apabila bekerja ia menyelesaikannya dengan baik.

(H.R. Thabrani)

## **PERSEMBAHAN**

*Bismillahirrahmanirahim*

*Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang,  
Segala puji hanya milik Allah SWT yang telah memberikan Karunia dan Rahmat-  
Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dan aku persembahkan karya kecilku  
ini semoga dapat melukiskan senyum diwajah  
mereka yaitu kepada :*

*Kedua Orang Tuaku Tercinta, Papa(Alm)Hi. Hukmi Aziz B.Sc., S.H. dan Mama  
Hj. Dra. Sunarti Santa yang telah memberikan cintanya, kasih sayang, dukungan,  
do'a yang tiada henti serta keringat yang terus mengalir untuk keberhasilanku  
yang menjadikan aku menjadi seseorang  
yang kuat dan tegar.*

*Kakak-Kakakku Tersayang, Yogi Subakti, S.T. dan Nicco Prayoga terimakasih  
untuk keringat, semangat, do'a, serta waktu yang selalu ada untuk mendengarkan  
segala keluh kesahku dan senantiasa menguatkanku sehingga aku dapat tumbuh  
menjadi seseorang yang dewasa.*

*Serta Almamater Tercinta, Universitas Lampung.*

## SANWACANA

*Bismillahirrahmanirrahim*

*Alhamdulillahirobbil'alaamiin*, dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, segala puji hanya milik Allah SWT yang telah memberikan Karunia dan Rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“Status Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Teluk Lampung di Kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung”** sebagai salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Segala kemampuan telah penulis curahkan guna menyelesaikan skripsi ini, namun penulis menyadari masih terdapat kekurangan baik dari substansi maupun penulisannya. Oleh karena itu, berbagai saran, koreksi, dan kritik yang membangun dari berbagai pihak sangat penulis harapkan demi perbaikan dan kesempurnaan skripsi ini.

Penulis menyadari ini bukanlah hasil jerih payah sendiri akan tetapi berkat bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak baik moril maupun materiil sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, didalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Upik Hamidah, S.H.,M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara sekaligus Pembimbing Utama terimakasih atas kesediaannya memberikan ilmu, masukan, kritik dan saran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Ibu Ati Yuniati, S.H.,M.H. selaku Pembimbing Kedua terimakasih sudah selalu sabar membimbing penulis dan tidak pernah lelah untuk memberikan ilmunya dalam proses penyelesaian skripsi ini.
3. Ibu Nurmayani, S.H.,M.H. selaku Pembahas Utama yang telah berkenan memberikan kritik dan saran yang membangun untuk terselesaikannya skripsi ini.
4. Ibu Marlia Eka Putri, S.H.,M.H. selaku Pembahas Kedua yang telah berkenan memberikan kritik dan saran yang membangun untuk terselesaikannya skripsi ini.
5. Bapak Prof. Dr. Heriyandi, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung
6. Kedua orang tuaku yang sangat aku cintai dan sayangi, Alm. Papa Hi. Hukmi Aziz, B.Sc., S.H. dan mama Hj. Dra. Sunarti Santa serta Kedua Kakakku Yogi Subakti, S.T. dan Nicco Prayoga, yang selalu tulus memberikan do'a dan dukungannya untuk keberhasilanku.
7. Bapak Satria Prayoga, S.H.,M.H. selaku Sekretaris Bagian Hukum Administrasi Negara.
8. Bapak. Agus Triono, S.H.,M.H. dan Ibu Sri Sulastuti, S.H.,M.H. selaku Pembimbing Akademik yang telah sabar mendengarkan keluh kesahku.

9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung, yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
10. Seluruh Karyawan dan Staff Fakultas Hukum Universitas Lampung.
11. Bapak Cepi Hendri Saputra , Bapak Joko Sulistio, Bapak Syahdan Saleh, Bapak Deki, Bapak Kadri Hartono dan Ibu Rita, selaku informan yang telah banyak meluangkan waktunya untuk memperlancar dan membantu penulis dalam proses penelitian ini.
12. Sahabat Terbaik di Fakultas Hukum Universitas Lampung, Nova Zolica Putri, Rike Ria Anggraini, Sheilla Korita, Shelly Malinda Azwar, Yunita Asri, Sandi Handika, Senna Pamungkas, Willy Ariadi, Yoga Pratama, Yonefki, Queen Sugiarto, Nay Andriyani, dan Selly Yunia.
13. Teman-Teman seperjuangan dalam penulisan dan penyelesaian skripsi, Ahmad Nur Hidayat, Ni Made Ayu Sumerti, Dennys Andreas, Adji Styawan, dan Benny Ferdianto.
14. Teman-Teman seluruh angkatan 2012 Fakultas Hukum Universitas Lampung.
15. Atu, Kiyay, Teman-Teman, dan adik-adik UKMF Mahkamah Novita Denti, Nazyra Yossea Putri, Ratna Sari, Silvia Lismarini, Putri Utami, Senang Monia Silalahi, Vivi Adistaserta teman-teman yang lainnya.
16. Teman-Teman yang sedari SMA selalu ada dan mendukung Empratikta Zulpicha, M Imam Syafei, M Syaiful Dahlan, Sandy Prasetyo, Annisa Pratiwi, Arisita Firman, Silvia Nanda Resti, Mahardita Dinda, Larasati Ahluwalia, dan Winy Fasadinisari.

17. Seluruh keluarga Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara Periode 2014/2015.
18. Keluarga KKN Unila Periode I Tahun 2015 ,Desa Marang Kecamatan Pesisir Selatan Kabupaten Pesisir Barat, Bapak M Yani dan keluarga, Arini Martajaya, Febita Muetia, Yousuf Rayyan Dwi Sadewo, Dimas Ramadhan, Fauzi Nur Dewangga, dan seluruh masyarakat desa marang, terimakasih atas kebersamaannya selama 40 hari.
19. Bapak Misio, Bapak Zakaria, Bapak Jarwo, Bapak Sutris, Bapak Hadi, dan Ibu Yenti terimakasih telah menjadi teman ngobrol ketika menunggu dosen dan membantu penulis menyelesaikan urusan administrasi.
20. Seluruh keluarga, sahabat dan teman-teman yang terlibat dan tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih sudah membantu, mendukung, dan memberikan semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Akhir kata, sangat penulis sadari bahwa berakhirnya masa studi ini adalah awal dari perjuangan panjang untuk menjalani kehidupan yang sesungguhnya. Sedikit harapan semoga karya kecil ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua.

*Aamiin Allahumma Aamiin.*

Bandar Lampung, 25 Februari 201

Penulis,

**Yose Trimiarti**

## DAFTAR ISI

### Halaman

**HALAMAN JUDUL**

**ABSTRAK**

**PERSETUJUAN**

**PENGESAHAN**

**RIWAYAT HIDUP**

**MOTO**

**PERSEMBAHAN**

**SANWACANA**

**DAFTAR ISI**

<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	8
1.3. Ruang Lingkup Penelitian.....	9
1.4. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	9
1.4.1 Tujuan Penelitian .....	9
1.4.2 Kegunaan Penelitian .....	10
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
2.1. Penguasaan Hak Atas Tanah .....	11
2.1.1 Pengertian Tanah .....	11
2.1.2 Pengertian Tanah Terlantar .....	12
2.1.3 Pengertian Status Tanah .....	15
2.1.4 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah .....	21
2.1.5 Hierarki Penguasaan Hak Atas Tanah .....	23
2.2. Pengaturan Tentang Pantai .....	48
2.2.1 Pengertian Pantai .....	48
2.2.2 Dasar Hukum Mengenai Pantai .....	49

2.3. Pengaturan Tentang Reklamasi Pantai .....	51
2.3.1 Pengertian Reklamasi Pantai .....	51
2.3.2 Dasar Hukum Mengenai Reklamasi Pantai .....	57
2.3.3 Syarat-Syarat Pengadaan Reklamasi Pantai .....	58
2.3.4 Dampak Pengadaan Reklamasi Pantai .....	59
<b>BAB III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>62</b>
3.1. Pendekatan Masalah .....	62
3.1.1 Pendekatan Normatif .....	62
3.1.2 Pendekatan Empiris .....	62
3.2. Sumber Data .....	63
3.2.1 Data Primer .....	63
3.2.2 Data Sekunder .....	63
3.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data .....	66
3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data .....	66
3.3.2 Pengolahan Data .....	67
3.4. Analisis Data .....	67
<b>BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>69</b>
4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	69
4.1.1 Gambaran Umum Kota Bandar Lampung .....	69
4.1.2 Gambaran Umum Kecamatan Bumi Waras .....	70
4.1.3 Gambaran Umum Kelurahan Bumi Waras .....	72
4.2. Status Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai .....	72
4.2.1 Tahap Persiapan Sebelum Dilakukannya Reklamasi Pantai .....	73
4.2.2 Tahap Pengajuan Hak atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai .....	79
4.2.3 Status Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Oleh PT. Sekar Kanaka Langgeng .....	81
4.2.4 Status Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Oleh PT. Teluk Wisata Lampung .....	89
4.3. Faktor-Faktor Penghambat Penetapan Status Tanah Hasil Reklamasi Pantai .....	94
<b>BAB V. PENUTUP .....</b>	<b>98</b>
5.1. Kesimpulan .....	98
5.2. Saran .....	99

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Setiap kehidupan manusia pasti selalu berhubungan dengan tanah, karena tanah di dalam kehidupan sehari-hari merupakan kebutuhan yang paling mendasar bagi setiap manusia, baik digunakan untuk tempat tinggal maupun digunakan untuk pembangunan tempat hiburan guna memenuhi kebutuhan hidup manusia. Kebutuhan akan tanah di suatu wilayah akan menjadi semakin penting dengan ledakan penduduknya yang semakin tinggi.

Manusia akan hidup senang serba berkecukupan apabila mereka dapat menggunakan tanah yang di kuasai atau dimiliki sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia dalam bermasyarakat.

Hukum alam telah menentukan bahwa :

- a. Keadaan tanah yang statis akan menjadi tempat tumpuan manusia tahun demi tahun dengan perkembangan yang pesat.

b. Pendayagunaan tanah dan pengaruh-pengaruh alam akan menjadikan instabilitas kemampuan tanah tersebut.

Mengingat keadaan tanah yang statis maka dalam perkembangannya manusia itu secara hukum alami harus dapat mengendalikan diri, pengendalian hak untuk berkembang dengan memerhatikan kewajiban-kewajiban untuk mengurus dan menjamin kelangsungan hidupnya, karena terlalu banyak atau terlalu pesatnya angka kelahiran maka kemampuan tanah untuk menyediakan sarana dan prasarana kehidupannya akan sangat kurang dan akan menyebabkan terjadinya penderitaan dan kesengsaraan hidup manusia.<sup>1</sup>

Ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan manusia yang semakin bertambah akan menimbulkan permasalahan atas tanah, persoalan tanah di Indonesia merupakan persoalan yang banyak terjadi karena tanah dalam kehidupan masyarakat merupakan hal yang sensitif karena berkaitan erat dengan masalah sosiologis, politis, yuridis, psikologis, kultural dan religius. Hal ini menimbulkan masalah tentang penguasaan dari tanah itu sendiri oleh masyarakat.

Penguasaan tanah dapat dibagi menjadi dua aspek yaitu aspek yuridis dan fisik. Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak menguasai tanah tersebut secara fisik.<sup>2</sup> Penguasaan dalam arti fisik yakni adanya hubungan senyatanya dengan tanah, misalnya menempati, menggunakan, memakai, menggarap, dan lain-lain. Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang

---

<sup>1</sup>Jimmy Joses Sembiring. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2010), hlm. 3

<sup>2</sup>Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 23

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA), memuat hierarki, beberapa tingkatan atau jenjang penguasaan hak atas tanah yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia, merupakan tanah yang berada di wilayah Indonesia yang di miliki oleh seluruh rakyat Indonesia.
2. Hak Menguasai dari Negara, merupakan suatu hak yang dipunyai negara secara mutlak dalam menguasai sesuatu.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, merupakan suatu kewenangan dan kewajiban masyarakat hukum adat dengan tanah yang ada di dalam lingkungan wilayahnya.
4. Hak-Hak Perseorangan atau Individual, dan hak atas permukaan bumi (tanah) yang dapat diberikan dan dipunyai pribadi sendiri maupun bersama-sama.

Subjek dari hak menguasai Negara adalah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia dan meliputi seluruh tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia, baik tanah yang belum ataupun sudah di miliki perorangan.<sup>3</sup> Tanah yang belum dimiliki perorangan disebut tanah yang dikuasai oleh Negara, sedangkan tanah yang sudah dimiliki dengan hak perorangan disebut tanah hak dengan nama sebutan haknya.

Pantai merupakan daerah datar, atau bisa bergelombang dengan perbedaan ketinggian tidak lebih dari 200 m, yang dibentuk oleh endapan pantai dan sungai yang bersifat lepas, dicirikan dengan adanya bagian yang kering (daratan) dan basah (rawa). Garis pantai dicirikan oleh suatu garis batas pertemuan antara

---

<sup>3</sup>Ibid. hlm. 271

daratan dengan air laut. Oleh karena itu, posisi garis pantai bersifat tidak tetap dan dapat berpindah sesuai dengan pasang surut air laut dan abrasi pantai atau pengendapan lumpur, sedangkan pesisir adalah tanah atau daratan yang berbatasan dengan laut. Batas daratan yang dimaksud yaitu sampai dengan daratan yang tidak kena laut. Pesisir mencakup tebing pantai, bukit pasir, pantai bukit dan daratan pantai yang membentuk sebuah tepi pulau.<sup>4</sup>

Berkaitan dengan penguasaan tanah, telah dijelaskan mengenai cara perolehan hak atas tanah, untuk yang berstatus Negara maka harus dilaksanakan permohonan hak. Tanah yang berada di wilayah sepanjang pantai atau kawasan pesisir statusnya merupakan hak milik negara dimana hal tersebut ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Reklamasi pantai merupakan suatu peralihan fungsi dari wilayah pantai menjadi sebuah wilayah daratan. Pengadaan reklamasi pantai pada umumnya dilakukan untuk menjadikan kawasan yang tidak bermanfaat menjadi kawasan yang mempunyai manfaat. Kawasan hasil reklamasi biasanya dimanfaatkan untuk kawasan pertanian, pemukiman, perindustrian, pertokoan atau bisnis dan obyek wisata.<sup>5</sup> Selain untuk tujuan di atas kegiatan reklamasi ini juga dapat dimanfaatkan untuk keperluan konservasi wilayah pantai. Kegiatan ini dilakukan apabila suatu wilayah sudah tererosi atau terabrasi cukup parah sehingga perlu dikembalikan seperti kondisi semula, karena lahan tersebut mempunyai arti

---

<sup>4</sup>Amiruddin A., Dajaan Imami. *Hukum Penataan Ruang Kawasan Pesisir Harmonisasi dalam Pembangunan Berkelanjutan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm.18

<sup>5</sup>Hasni. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm.352

penting bagi wilayah dan Negara. Bagi daerah pengadaan reklamasi pantai juga dapat memberikan suatu ruang bagi Pemerintah Daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerahnya dari tanah yang muncul sebagai hasil reklamasi pantai.<sup>6</sup>

Di sisi lain adanya reklamasi dapat menimbulkan dampak negatif. Dampak negatif yang dapat timbul dengan adanya kegiatan reklamasi pantai misalnya, dapat terjadinya peningkatan banjir, pencemaran perairan pantai pada saat pembangunan, permasalahan perpindahan penduduk dan pembebasan tanah serta tergesurnya permukiman nelayan dari kawasan pantai, perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), serta dari segi hukum dapat menimbulkan permasalahan mengenai hak kepemilikan ataupun pengelolaan terhadap status tanah hasil dari reklamasi pantai.

Saat ini reklamasi pantai telah dilakukan di kota Manado, Semarang, Surabaya, Makassar, dan Jakarta. Setiap daerah tersebut memiliki permasalahan yang berbeda mengenai hak atas tanah hasil dari reklamasi tersebut. Beberapa wilayah menetapkan bahwa daerah hasil reklamasi hanya dapat dikenakan hak pengelolaannya saja tanpa dapat dinaikkan status hukumnya, sementara di daerah lain wilayah hasil reklamasi mendapatkan status yang berbeda.

Permasalahan tersebut timbul karena berkaitan dengan masalah penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah diseluruh

---

<sup>6</sup>Ibid, hlm.357

wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong royong.

Kota Bandar Lampung merupakan Ibukota Provinsi Lampung dimana Provinsi Lampung memiliki letak yang strategis karena merupakan pintu gerbang antara Pulau Sumatera dengan Pulau Jawa dan daerahnya memiliki keuntungan karena selain sebagai pusat kegiatan pemerintahan, politik, pendidikan, kebudayaan dan juga sebagai pusat perekonomian di Provinsi Lampung, kegiatan tersebut juga lebih cepat bertumbuh dibanding dengan kabupaten-kabupaten lain yang berada di Provinsi Lampung. Kota Bandar Lampung sendiri memiliki luas wilayah 197,22 km<sup>2</sup> yang terdiri dari 20 Kecamatan dan 126 Kelurahan. Secara geografis, Kota Bandar Lampung terletak pada 50 20' - 50 30' Lintang Selatan dan 1050 28' - 1050 37' Bujur Timur.<sup>7</sup>

Kegiatan untuk lebih memajukan Kota Bandar Lampung, mengingat setelah disahkannya Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah, telah membuka jalan bagi daerah untuk mengelola rumah tangganya sendiri secara luas termasuk juga dalam pengelolaan pertanahan yang di tegaskan dalam Pasal 12 ayat (2) huruf d, serta dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Pasal 2 ayat (4) huruf i. Kota Bandar Lampung sendiri banyak terdapat tanah-tanah yang berasal dari hasil reklamasi pantai. Penguasaan tanah hasil reklamasi pantai ini akan berimplikasi dalam hal hak pengelolaannya. Hak Pengelolaan

---

<sup>7</sup>[https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Bandar\\_Lampung](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Bandar_Lampung), Diakses Pada Hari Sabtu 31 Agustus 2015, Pukul 11.15 WIB

adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya diberikan kepada Pemerintah Daerah dan sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Kecamatan Bumi Waras merupakan salah satu dari 20 kecamatan di Kota Bandar Lampung. Kecamatan Bumi Waras merupakan bagian dari wilayah Kota Bandar Lampung hasil pemekaran dari wilayah kecamatan Teluk Betung Selatan. Kecamatan Bumi Waras merupakan wilayah pantai yang membujur dari Timur ke arah Barat Pantai Teluk Lampung, dengan luas wilayah 376,5 ha dengan jumlah penduduk 50.757 jiwa dan memiliki potensi ekonomi yang sangat besar untuk dikembangkan.<sup>8</sup>

Munculnya ide untuk mengadakan reklamasi pantai tersebut berasal dari mantan walikota Kota Bandar Lampung yaitu bapak Eddy Sutrisno dan beberapa pengusaha yang berada di Kota Bandar Lampung yang kemudian dalam hal pelaksanaannya diberikan kepada beberapa perusahaan atau badan hukum yang berkedudukan di Indonesia yang diantaranya adalah PT. Sekar Kanaka Langgeng dan PT. Teluk Wisata Lampung dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Walikota Bandar Lampung Nomor. 31/23/HK/2003 tentang Pemberian izin oprasional penimbunan (reklamasi) pantai kepada PT. Sekar Kanaka Langgeng dan Perjanjian Kerjasama Nomor. 002. Tahun 2010/ 012/ TWL/ PKS/ 06/ 2010 serta izin oprasional pekerjaan reklamasi pantai dengan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor. KP.642 Tahun 2011. Reklamasi Pantai ini dianggap perlu

---

<sup>8</sup><http://gambaran-umum-kota-bandar-lampung.html>, Diakses Pada Hari Minggu 1 September 2015 Pukul 10.08 WIB

karena mengingat luas wilayah dan banyaknya penduduk di Kecamatan Bumi Waras serta kebutuhan tanah sebagai daratan yang dapat dimanfaatkan sebagai pusat tempat wisata khususnya kepada masyarakat Lampung. Apabila pekerjaan reklamasi pantai tersebut terlaksana dapat membantu pertambahan pendapatan untuk daerahnya sendiri. Pada kenyataannya, pelaksanaan proyek reklamasi pantai di Kota Bandar Lampung sering ditemukan ketidaksesuaian antara luas izin pengadaan reklamasi pantai yang dikeluarkan oleh Pemerintah dengan luas izin yang digunakan selayaknya untuk reklamasi, serta sering ditemukan juga ketidaksesuaian izin pemanfaatan tanah hasil reklamasi dengan pemanfaatan tanah yang sebenarnya dilapangan, sehingga hal tersebut sering mengakibatkan timbulnya tanah terlantar.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai “ **Status Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Teluk Lampung di Kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung** ”.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang ada diatas maka terdapat beberapa masalah yang diangkat dalam penelitian ini :

- 1) Bagaimanakah Status Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Teluk Lampung di Kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung ?

- 2) Apa Saja Faktor yang Menjadi Hambatan dalam Penetapan Status Hak atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Teluk Lampung di Kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung ?

### **1.3. Ruang Lingkup**

Adapun ruang lingkup penelitian ini adalah merupakan kajian dalam Hukum Administrasi Negara (HAN) yang mana membahas mengenai status hak atas tanah hasil reklamasi pantai teluk lampung yang berada di daerah sepanjang pesisir pantai Kecamatan Bumi Waras. Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini meliputi daerah di Kota Bandar Lampung yaitu Kecamatan Bumi Waras yang dalam hal ini merupakan masyarakat sekitar reklamasi pantai dan salah satu pihak proyek reklamasi pantai yaitu PT. Teluk Wisata Lampung.

### **1.4. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1.4.1 Tujuan Penelitian**

- 1) Untuk Mengetahui Status Hak Atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Teluk Lampung di Kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung.
- 2) Untuk Mengetahui Faktor – Faktor yang Menjadi Penghambat dalam Penetapan Status Hak atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Teluk Lampung di Kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung.

### 1.4.2 Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian ini di bagi dua yaitu :

1) Kegunaan Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Administrasi Negara khususnya Hukum Agraria tentang pemberian status hukum atas tanah hasil dari reklamasi pantai.

2) Kegunaan Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan masukan dan saran kepada Pemerintah Kota dan pihak terkait dalam pelaksanaan reklamasi pantai dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.
- b. Hasil penelitian ini juga di harapkan dapat memberikan informasi bagi pembaca yang ingin mengetahui lebih jauh mengenai pemberian satuts hukum kepemilikan atas tanah hasil dari reklamasi pantai serta faktor penghambat penetapan status hak atas tanah hasil Reklamasi Pantai Teluk Lampung di Kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Penguasaan Hak Atas Tanah**

##### **2.1.1 Pengertian Tanah**

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu di beri batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah itu digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Pengertian tanah dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “ atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Semakin jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna dari permukaan bumi adalah sebagai bagian dari tanah yang dapat di haki oleh setiap orang atau badan hukum, oleh karena itu hak-hak yang timbul diatas hak permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-

benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.<sup>9</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga mengemukakan pengertian dari tanah, yaitu meliputi bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas dan merupakan objek dari pendaftaran tanah, yang mana tujuan akhir dari pendaftaran tanah tersebut adalah untuk mendapatkan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah.<sup>10</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) 1994 pengertian tanah adalah :

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang berada di atas sekali
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal).

### **2.1.2 Pengertian Tanah Terlantar**

Definisi tanah terlantar tidak diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, tetapi diatur di dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara

---

<sup>9</sup>Sudirman Mechsana, Upik Hamidah dan Ati Yuniati. *Hukum Agraria*. (Bandar Lampung : PKKPUU FH Unila, 2013), hlm. 2

<sup>10</sup> Wahid Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. (Jakarta : Republika, 2008), hlm 145

Penertiban Tanah Terlantar. Tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Obyek tanah terlantar diatur di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010, yang termasuk sebagai obyek tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Tanah yang tidak termasuk sebagai obyek penertiban tanah terlantar sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 adalah tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, dan tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus hak milik Negara atau daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.<sup>11</sup>

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 juga menjelaskan bahwa tanah yang terindikasi terlantar adalah tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan

---

<sup>11</sup>Suhariningsih, *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, (Malang: Prestasi Pustaka, 2008) ,hlm.27

sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi penelitian.

Timbulnya tanah terlantar disuatu wilayah akan menimbulkan dampak kesenjangan sosial antar masyarakat, ekonomi, kesejahteraan rakyat dan dapat menurunkan kualitas lingkungan (pencemaran lingkungan) di wilayah tersebut.<sup>12</sup>

Oleh sebab itu apabila berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian disimpulkan terdapat tanah terlantar, maka Kepala Kantor Wilayah memberitahukan dan sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama kepada pemegang hak, agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkannya surat peringatan menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya atau sesuai izin atau keputusan atau surat sebagai dasar penguasaannya. Apabila Pemegang Hak tidak melaksanakan peringatan tertulis pertama, Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kedua dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan pertama. Apabila Pemegang Hak juga tidak melaksanakan peringatan tertulis kedua, Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis ketiga atau peringatan terakhir dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan kedua.

Isi dalam surat peringatan memuat hal-hal yang secara konkret harus dilakukan oleh pemegang hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila pemegang hak tidak melaksanakan peringatan tersebut. Sanksi diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah dan mengusulkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar. Tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar merupakan tanah hak, penetapan tanah terlantar

---

<sup>12</sup>Ibid, hlm.32

memuat juga penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.<sup>13</sup>

Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar merupakan peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reformasi agraria dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya. Peruntukan dan pengaturan peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar dilaksanakan oleh Kepala BPN.

### **2.1.3 Pengertian Status Tanah**

Kedudukan (*status*) diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial. Sedangkan kedudukan sosial (*social status*) artinya tempat seseorang secara umum dalam masyarakatnya sehubungan dengan orang lain, dalam arti lingkungan pergaulannya, hak-haknya, serta kewajiban-kewajibannya. Namun untuk mempermudah dalam pengertiannya maka dalam kedua istilah diatas akan dipergunakan dalam arti yang sama dan digambarkan dengan istilah “kedudukan” (*status*) saja.

Masyarakat pada umumnya mengembangkan dua macam kedudukan (status), yaitu sebagai berikut :

---

<sup>13</sup>Ibid, hlm.35

1. *Ascribed Status* adalah kedudukan seseorang dalam masyarakat tanpa memerhatikan perbedaan-perbedaan rohaniah dan kemampuan. Kedudukan ini diperoleh karena kelahiran.
2. *Achieved Status* adalah kedudukan yang dicapai oleh seseorang dengan usaha-usaha yang disengaja. Kedudukan ini bersifat terbuka bagi siapa saja, tergantung dari kemampuan masing-masing dalam mengejar serta mencapai tujuan-tujuannya.

Kadang-kadang dibedakan lagi satu macam kedudukan, yaitu *Assigned Status* yang merupakan kedudukan yang diberikan. Status ini sering berhubungan erat dengan *Achieved Status*, dalam arti bahwa suatu kelompok atau golongan memberikan kedudukan yang lebih tinggi kepada seseorang yang berjasa yang telah memperjuangkan sesuatu untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingan masyarakat.<sup>14</sup>

Status tanah adalah pemberian kekuasaan terhadap tanah kepada seseorang individu atau badan hukum. Status tanah dapat dibedakan dari cara memperolehnya, antara lain :

#### 1) Tanah Negara

Pemberian hak atas tanah Negara adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum.

---

<sup>14</sup>Himawati Kusumaningtyas. Status Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat di Sepanjang Daerah Aliran Sungai di Kota Bandar Lampung. (Bandar Lampung; Universitas Lampung, 2008), hlm.10

Selanjutnya, pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa, “ Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya ”.

Sedangkan yang bukan warga negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi, hanya hak pakai atau hak sewa saja. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

## 2) Tanah Hak

Tanah Hak adalah tanah yang sudah dilekati atau dibebani dengan suatu hak tertentu. Tanah Hak tersebut misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai. Tanah hak dapat diperoleh dengan cara pelepasan hak atas tanah atau pembebasan tanah, pemindahan hak atas tanah, pencabutan hak atas tanah, dan pemberian hak atas tanah.

a. Pelepasan Hak Atas Tanah dan Pencabutan Hak Atas Tanah

Pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah merupakan dua cara untuk memperoleh tanah hak, di mana yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

b. Pembebasan Hak Atas Tanah

Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula diantara pemegang hak atau menguasai tanah dengan cara memberikan ganti rugi.

Kedua perbuatan hukum antara pembebasan dan pelepasan hak atas tanah mempunyai pengertian yang sama, perbedaannya pembebasan hak atas tanah adalah dilihat dari yang membutuhkan tanah, biasanya dilakukan untuk lahan tanah yang luas, sedangkan pelepasan hak atas tanah dilihat dari yang memiliki tanah, dimana melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak lain. Semua hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada Negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut dengan melepaskan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

c. Pemindahan Hak Atas Tanah

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak-hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Pemindahan hak

atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya.

Cara memperoleh tanah dengan pemindahan hak atas tanah ditempuh apabila yang membutuhkan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan, yaitu apabila tanah yang tersedia adalah tanah hak lainnya yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai maka dapat digunakan cara perolehan tanahnya melalui pemindahan hak misalnya dalam bentuk jual beli tanah, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya.

#### d. Pencabutan Hak Atas Tanah

Dasar hukum pengaturan pencabutan hak atas tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dalam Pasal 18 yang menyatakan bahwa, “ Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang ”.

Selain peraturan diatas terdapat juga, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi, dan Intruksi Presiden Nomor 9 tahun 1973 tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya.

Pencabutan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah pengambil-alihan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh Negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum.

Pencabutan hak atas tanah merupakan cara terakhir untuk memperoleh tanah hak yang diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum setelah berbagai cara melalui musyawarah tidak berhasil.

#### e. Pemberian Hak Atas Tanah

Dasar hukum dan pengaturan mengenai pemberian hak atas tanah terdapat di dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2002 tentang Pertanahan Negara.

Pemberian hak secara individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak. Pemberian hak secara kolektif merupakan pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing-masing kepada seseorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Pemberian hak atas tanah secara individual atau kolektif sepanjang mengenai Hak Milik yang dipunyai badan hukum keagamaan, badan hukum sosial dan badan hukum lain yang ditunjuk oleh pemerintah, Hak Guna Usaha, Hak Pakai tanah pertanian diatas tanah Negara dan hak- hak lainnya yang menurut sifatnya harus memerlukan izin peralihan hak, dalam penerbitan keputusan pemberian haknya harus mencantumkan persyaratan izin peralihan hak dan mencatatnya dalam sertifikat.

#### **2.1.4 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah**

Pengertian Penguasaan dan Menguasai dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Penggunaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memeberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki. Dalam hukum tanah dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi wewenang untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Dalam UUD 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pengertian dikuasai dan menguasai dipakai dalam aspek publik.

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Pada Pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa “ Bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara ”. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilakukan sendiri oleh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban

amanat tersebut menguasai kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Penguasaan tanah meliputi hubungan antara individu (perseorangan), badan hukum ataupun masyarakat hukum dengan tanah yang mengakibatkan adanya hak-hak dan kewajiban terhadap tanah. Hubungan tersebut diwarnai oleh nilai-nilai atau norma-norma yang sudah melembaga dalam masyarakat (pranata-pranata sosial). Bentuk penguasaan tanah dapat berlangsung secara terus menerus dan dapat pula bersifat sementara.

Semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat suatu yang dilarang atau wajib mengenai tanah yang dimiliki untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itu menjadi pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur di dalam hukum tanah. Selain itu ada yang disebut dengan hak menguasai dari Negara yang meliputi semua tanah tanpa terkecuali. Hak menguasai dari Negara tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik.

Pasal 1 UUPA menyatakan bahwa : “ Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari rakyat Indonesia. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia tuhan YME adalah bumi, air dan ruang angkasa bagi bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional”. Pernyataan tersebut merumuskan isi konsepsi khas umum Hukum Agraria Nasional Indonesia yang menegaskan

hubungan kepunyaan bersama rakyat atau bangsa Indonesia dengan bumi, air , dan ruang angkasa serta kekayaan alam di dalamnya bersifat perdata tetapi bukan hubungan kepemilikan, sekaligus mengandung unsur hubungan publik dalam rangka mewujudkan amanat dalam pembukaan UUD 1945.

Berperdoman pada wewenang negara, negara dapat memberikan tanah yang demikian itu pada seseorang dan badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya. Berdasarkan kewenangan tersebut sepanjang mengenai tanah oleh negara telah disusun dalam Hukum Tanah Nasional yang terdiri atas seperangkat hukum perundang-undangan yang merupakan hukum tanah yang tertulis, dilengkapi dengan ketentuan-ketentuan hukum adat setempat yang masih berlaku.<sup>15</sup>

### **2.1.5 Hierarki Penguasaan Hak Atas Tanah**

Hukum Tanah Nasional menyebutkan ada beberapa macam hak penguasaan atas tanah, yang dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarki sebagai berikut:

#### **1. Hak Bangsa Indonesia**

Hak bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para ilmuwan hukum tanah pada lembaga hukum dan hubungan konkrit dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Diatur dalam Ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUPA, yang menegaskan bahwa “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”. Tujuan dari hak adalah

---

<sup>15</sup>Aminuddin Salle et.al. *Hukum Agraria*. (Makassar; As Publishing, 2010), hlm. 98

berhubungan erat dengan konsep bangsa dalam arti yang sangat luas, yaitu merupakan artikulasi dari menyangkut kepentingan bangsa diatas kepentingan perorangan atau golongan. Kemudian dalam Pasal 1 ayat (2) dan (3) UUPA menegaskan bahwa ada dua unsur dalam hak bangsa yaitu unsur kepunyaan dan untuk tugas kewenangan yang bertujuan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya.

Subyek hukum atau dapat disebut pula sebagai pemegang hak dari hak bangsa adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang bersatu sebagai bangsa Indonesia yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang dan yang akan datang. Tanah yang dapat dimiliki hak bangsa meliputi semua tanah yang dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

## 2. Hak Menguasai dari Negara

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria kepada lembaga hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia. Subyek atau pemegang hak menguasai negara adalah Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Terciptanya hak menguasai dari negara merupakan pelimpahan tugas kewenangan bangsa Indonesia, yang dilakukan oleh wakil-wakil bangsa Indonesia pada waktu menyusun UUD 1945 dan membentuk Negara Republik Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945. Sebagaimana halnya dengan hak bangsa, hak

menguasai dari negara yang berupa lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan.<sup>16</sup>

Pasal 1 ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria telah memberi wewenang kepada negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara itu, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Hal ini telah dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA. Kemudian dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA mengatakan bahwa dalam pelaksanaannya hak menguasai dari negara dapat dikuasakan kepada pemerintah daerah, daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sepanjang hal tersebut diperlukan dan tidak

---

<sup>16</sup>Sudirman Mechsas, Upik Hamidah, Ati Yuniati. Op.Cit., hlm 47

bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah serta sebagai tugas pembantuan bukan otonomi.<sup>17</sup>

Pembebanan hak menguasai dari negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Pemberian hak atas Negara kepada seseorang atau badan hukum, bukan berarti melepaskan hak menguasai dari tanah yang bersangkutan. Negara tidak melepaskan kewenangannya diatur dalam Pasal 2 UUPA, terhadap tanah yang bersangkutan. Segala sesuatunya akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kemudian hak dari menguasai dari negara tidak sebagai pelimpahan Hak Bangsa tidak akan dihapus selama Negara Republik Indonesia masih ada sebagai negara yang merdeka dan berdaulat. Tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan Negara, tetapi tanah tersebut dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain.

### 3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat adalah sebutan yang diberikan para ahli hukum pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret yang merupakan serangkaian wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban antara masyarakat hukum adat dengan tanah yang ada di dalam lingkungan wilayahnya.

Hak ulayat diatur dalam Pasal 3 UUPA yang memberikan penjelasan bahwa, ketentuan-ketentuan Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan

---

<sup>17</sup>Hasan Wargakusumah. Hukum Agraria I. ( Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995), hlm 53

kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan lain yang lebih tinggi.”

Terdapat dua unsur dalam hak ulayat yaitu, unsur kepunyaan yang termasuk bidang hukum perdata dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama, yang termasuk bidang hukum publik. Unsur tugas kewenangan yang termasuk bidang hukum publik tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada kepala Adat sendiri atau bersama-sama dengan para tertua adat masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pemegang hak ulayat adalah masyarakat hukum adat, yang terbagi mejadi dua yaitu :

- a. Masyarakat Adat Teritorial merupakan masyarakat yang para warganya bertempat tinggal diwilayah yang sama, seperti nagari minangkabau.
- b. Masyarakat Adat Genealogik merupakan masyarakat yang para warganya terikat oleh pertalian darah, seperti suku dan kaum. Tanah yang dapat dimiliki menjadi obyek hak ulayat adalah semua tanah yang dalam wilayah masyarakat hukum adat teritorial yang bersangkutan.

#### 4. Hak-Hak Perseorangan atau Individual

Pasal 4 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan

kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak-Hak atas tanah individu, dibedakan menjadi :

1) Primer , yang terdiri dari :

a. Hak Milik

Dasar hukum untuk pemilikan hak milik atas tanah terdapat dalam Pasal 20-27 UUPA. Pengertian dari hak milik itu sendiri adalah hak yang mempunyai sifat turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, mempunyai fungsi sosial, dapat beralih atau dialihkan, dibatasi oleh ketentuan *sharing* (batas maksimal) dan dibatasi oleh jumlah penduduk. Batas waktu hak milik atas tanah adalah tidak ada batas waktu selama kepemilikan itu sah berdasarkan hukum. Subyek hukum hak milik atas tanah yaitu WNI asli atau keturunan, badan hukum tertentu, namun hak milik atas tanah dapat dihapuskan apabila tanah tersebut jatuh kepada Negara dan/atau karena tanah tersebut musnah.

b. Hak Guna Bangunan

Hak ini diatur dalam Pasal 35-40 UUPA dan Pasal 19-38 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30tahun.<sup>18</sup> Subjek Hak Guna Bangunan adalah warga negara

---

<sup>18</sup>Sudaryo Soimin. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hlm 17

Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Bangunan juga dapat didapatkan dengan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta bangunan-bangunannya. Tanah yang dapat diberikan status HGB adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Pemberian Hak Guna Bangunan didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan.

Jangka waktu HGB adalah paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu HGB dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan

pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. HGB atas tanah Negara, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat :

- a) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan;

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan di perpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan atau pembaharuan HGB dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan HGB dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Bagi kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan HGB dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan HGB, dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk

perpanjangan atau pembaharuan HGB hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan. Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan HGB dan perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian HGB. HGB atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun atas kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang Hak Milik dan dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan, antara lain:

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagai-mana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu habis;
- e) Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- f) Jika tanah HGB karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau

menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang HGB wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pemegang HGB berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGB selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya. HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, karena adanya jual beli, tukar menukar, lelang, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Peralihan HGB harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan berita acara lelang, jika pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang, peralihan HGB atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan dan Peralihan HGB atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan dapat terjadikarena :

- a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

- b) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d) Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e) Ditelantarkan;
- f) Tanahnya musnah.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang HGB wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya HGB. Pembongkaran bangunan dan benda-benda dilaksanakan atas biaya bekas

pemegang Hak Guna Bangunan. Jika bekas pemegang HGB lalai dalam memenuhi kewajiban maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas HGB itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang HGB. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus maka bekas pemegang HGB wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

#### c. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) ini diatur dalam Pasal 28-34 UUP dan Pasal 4-18 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Hak ini diatur untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama. Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dengan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Guna Usaha dapat dipunyai warga negara

Indonesia, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara. Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah atau Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Usaha, sebagaimana di jelaskan dalam Pasal 12 PP Nomor. 40 Tahun 1996 bahwa Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk :

- a) Membayar uang pemasukan kepada Negara;
- b) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukandan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- c) Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- d) Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
- e) Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- f) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
- g) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
- h) Menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- i) Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika tanah Hak Guna Usaha karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

- a) Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan.
- b) Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan ataupeternakan.
- c) Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha, mengingat kepentingan masyarakat sekitarnya.

Apabila tanah yang dijadikan obyek HGU merupakan kawasan hutan yang dapat dikonversi maka terhadap tanah tersebut perlu dimintakan dulu perlepasan kawasan hutan dari menteri kehutanan atau dapat dikatakan apabila tanah yang dijadikan obyek HGU adalah tanah yang sah mempunyai hak maka hak tersebut harus dilepaskan dahulu. Bagi tanah yang dimohon terhadap tanaman dan atau bangunan milik orang lain yang keberadaannya atas hak yang ada maka pemilik tanaman atau bangunan tersebut harus mendapat ganti rugi dari pemegang hak baru, dan ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi ditetapkan dengan Keputusan Presiden. Hal ini dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah.

#### d. Hak Pakai

Hak ini diatur dalam Pasal 41-43 UUPA dan Pasal 39-58 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua

puluh) tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada :

- a) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- b) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
- c) Badan keagamaan dan badan sosial.

Hak Pakai atas tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :

- a) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak .

Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan.

- a) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut.

- b) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- c) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Bagi kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai dapat dilakukan sekaligus dengan pembayaran uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Pakai. Uang pemasukan telah dibayar sekaligus untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan. Persetujuan untuk pemberian perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai serta perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai.

Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan tidak dapat diperpanjang. Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hak tersebut wajib didaftarkan

Subjek hukum yang dapat mempunyai hak pakai ialah : Warga negara Indonesia (WNI), Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di

Indonesia, Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Departemen, Lembaga pemerintah non departemen, Pemerintah daerah, Badan-badan keagamaan sosial, Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Objek dari hak pakai yaitu merupakan tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Hak pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Hak pakai atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertifikat hak atas tanah. Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya.

Kewajiban dan hak pemegang Hak Pakai dijelaskan dalam Pasal 50 PP Nomor. 40 Tahun 1996 bahwa, pemegang hak pakai berkewajiban untuk :

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;

- b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut habis;
- e) Menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan habis dengan hapusnya Hak Pakai. Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah

Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan. Peralihan Hak Pakai terjadi karena : Jual beli, Tukar menukar, Penyertaan dalam modal, Hibah, Pewarisan. Peralihan Hak Pakai wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Peralihan Hak Pakai karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Peralihan Hak Pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Peralihan Hak Pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang. Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Hak Pakai dapat terhapus karena :

- a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena

tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan yang berlaku;

- c) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
- d) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- e) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- f) Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yaitu : ditelantarkan, tanahnya musnah, ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pakai diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Hapusnya Hak Pakai atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik. Apabila Hak Pakai atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak hapusnya Hak Pakai. Bangunan dan benda-benda masih diperlukan, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi. Pembongkaran bangunan dan

benda-benda dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai. Jika bekas pemegang Hak Pakai lalai dalam memenuhi kewajiban, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.

Apabila Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, bekas pemegang Hak Pakai wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

#### e. Hak Sewa

Hak Sewa ini diatur dalam Pasal 44 dan 45 UUPA. Hak Sewa adalah seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu, Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan, Perjanjian sewa tanah juga tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Subjek Hukum yang dapat menjadi pemegang hak sewa sama seperti pemegang hak pakai, yaitu : Warganegara Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2) Sekunder , yang terdiri dari:

a. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hal ini di atur dalam Pasal 35-40 UUPA dan Pasal 19-38 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah.

b. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang. Hal ini diatur dalam Pasal 41-43 UUPA.

c. Hak Gadai

Hak Gadai adalah hubungan Hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh “pemegang gadai”. Pengembalian uang gadai atau “penebusan” tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan.

#### d. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak ini muncul karena adanya perjanjian bagi hasil antara pihak pemilik tanah dengan penggarap dengan imbalan hasil yang telah disepakati. Perjanjian Bagi Hasil menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum, yang disebut penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah pemilik, yang hasilnya dibagi antara kedua belah pihak menurut imbalan yang disetujui sebelumnya.

#### e. Hak Menumpang

Hak Menumpang adalah hak yang memberi kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas tanah pekarangan orang lain. Hak menumpang ini sebenarnya termasuk hak pakai, tetapi pada hak menumpang hubungan hukumnya lemah, mudah diputuskan oleh pemilik tanah pekarangan, karena dalam hak menumpang ini tidak dikenai bayaran. Hapusnya hak penumpang karena adanya pengakhiran hubungan yang diberikan pemilik kepada yang menumpang yang terkena pesangon, dicabut untuk kepentingan umum, dan tanahnya musnah.

#### f. Hak Sewa dan Lain-Lain

Hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Dalam hukum adat hak sewa sering

disebut dengan “ jual tahunan ”. Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi.

Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya;
- b) Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia;
- c) Tidak terputus bila hak milik dialihkan;
- d) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
- e) Dapat dilepaskan;
- f) Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan di atas akta otentik atau akta bawah tangan.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan Pasal 26 ayat (2) UUPA yaitu: “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Hapusnya hak sewa atas tanah karena beberapa hal diantaranya: Waktunya berakhir, diberhentikan sebelum waktunya berakhir, dilepas dan dicabut.

Hak sewa ini salah satu nya adalah hak sewa tanah pertanian. Hak sewa tanah pertanian merupakan hak yang memberikan kewenangan untuk sewa tanah pertanian terasuk dalam hak atas tanah yang bersifat sementara artinya pada suatu waktu hak ini sebagai lembaga hukum tidak akan ada lagi. Bersifat sementara karena dianggap tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional.<sup>19</sup>

## **2.2. Pengaturan Tentang Pantai**

### **2.2.1 Pengertian Mengenai Pantai**

Pantai adalah wilayah perbatasan antara daratan dan perairan laut. Batas pantai ini dapat ditemukan pengertiannya dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Konservasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil adalah upaya perlindungan, pelestarian, dan pemanfaatan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil serta ekosistemnya untuk menjamin keberadaan, ketersediaan, dan kesinambungan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dengan tetap memelihara dan meningkatkan kualitas nilai dan keanekaragamannya. Kawasan Konservasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil adalah kawasan pesisir dan pulau-pulau kecil dengan ciri khas tertentu yang dilindungi untuk mewujudkan Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil secara berkelanjutan.

---

<sup>19</sup>Samun Ismaya. *Pengantar Hukum Agraria*. (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 73

Sempadan (batas) pantai adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Pantai terdiri atas pantai landai dan pantai curam. Pantai landai adalah pesisir atau tepi laut yang daratannya menurun sedikit demi sedikit ke arah laut. Pantai landai umumnya terdapat di pantai-pantai utara Pulau Jawa seperti Pantai Ancol dan Binaria di Jakarta. Pantai curam adalah pesisir atau tepi laut yang terjal seperti pantai-pantai selatan Pulau Jawa seperti Pantai Pacitan di Jawa Timur.

Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil adalah suatu pengoordinasian perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil yang dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah, antarsektor, antara ekosistem darat dan laut, serta antara ilmu pengetahuan dan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Pulau Kecil adalah pulau dengan luas lebih kecil atau sama dengan 2.000 km<sup>2</sup> (dua ribu kilo meter persegi) beserta kesatuan ekosistemnya. Wilayah Pesisir adalah daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut. Perairan Pesisir adalah laut yang berbatasan dengan daratan meliputi perairan sejauh 12 (dua belas) mil laut diukur dari garis pantai, perairan yang menghubungkan pantai dan pulau-pulau, estuari, teluk, perairan dangkal, rawa payau, dan laguna.

### **2.2.2 Dasar Hukum Mengenai Pantai**

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil telah mengatur tentang bagaimana batasan-batasan mengenai

laut atau kawasan pesisir serta ditegaskan bahwa kawasan pesisir dan pulau-pulau kecil dikuasai oleh Negara dan memberikan kewenangan dan tanggung jawab Negara secara memadai atas pengelolaan perairan pesisir dan pulau-pulau kecil, namun dalam hal ini kawasan tersebut dapat digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana amanat ini tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Membahas reklamasi pantai menyangkut lahan di kawasan pantai dimana tidak dibebani hak milik, dikuasai oleh negara dan digunakan sesuai peruntukan atau fungsinya untuk kemakmuran rakyat. Peralihan status lahan dari lahan negara menjadi lahan yang dilekati hak yang bukan tanah negara dapat ditempuh dengan proses pelepasan atau pembebasan hak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Peraturan yang secara khusus mengatur tanah timbul secara alami memang belum ada, akan tetapi dapat digunakan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yang mengatur tentang pengusaan tanah-tanah negara sebelum ada peraturan lain yang baru. Peraturan tersebut mengatur hal-hal tentang benda-benda milik negara yang tidak bergerak termasuk tanah-tanah negara.<sup>20</sup>

Selain Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 di atas, perlu juga diperhatikan Perpu Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, didalam perpu tersebut ditegaskan mengenai larangan untuk menggunakan tanah atau muka bumi bagi setiap orang yang tidak memiliki izin yang sah dari penguasa tanah tersebut. Undang-Undang Nomor 1

---

<sup>20</sup>[http://www.dephut.go.id/uploads/INFORMASI/RRL/STS\\_MAngrove.HTM](http://www.dephut.go.id/uploads/INFORMASI/RRL/STS_MAngrove.HTM), Diakses Pada Hari Kamis 14 Oktober 2015 Pukul 23.15 WIB

Tahun 1960 tentang melarang penggunaan secara liar bagi muka bumi dalam wujud tahapan manapun baik itu masih berwujud tanah yang tergenang air secara berkala ataupun yang sudah berwujud tanah padat.

Adanya Perpu Nomor 51 Tahun 1960 tersebut, Pemerintah Daerah dapat berwenang mengambil tindakan yang perlu apabila ada pelanggaran-pelanggaran hukum seperti di atas. Contoh lain apabila sampai terjadi pencemaran ataupun kerusakan lingkungan hidup, tuntutan dapat juga didasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Lingkungan Hidup.

### **2.3. Pengaturan Tentang Reklamasi Pantai**

#### **2.3.1. Pengertian Reklamasi Pantai**

Menurut pengertiannya secara bahasa, reklamasi berasal dari kosa kata dalam Bahasa Inggris, *to reclaim* yang artinya memperbaiki sesuatu yang rusak. Secara spesifik dalam Kamus Bahasa Inggris-Indonesia terbitan PT. Gramedia disebutkan arti *reclaim* sebagai menjadikan tanah (*from the sea*). Masih dalam kamus yang sama, arti kata *reclamation* diterjemahkan sebagai pekerjaan memperoleh tanah. Pada teknik pembangunan, istilah *reclaim* juga dipergunakan di dalam misalnya *me-reclaim* bahan dari bekas bangunan atau puing-puing, seperti batu dan kerikil dan batu bekas konstruksi jalan, atau kerikil dari puing beton untuk dapat digunakan kembali. Pembangunan perumahan dan perkotaan ada kalanya daerah-daerah genangan dikeringkan dan kemudian dimanfaatkan, bahkan wilayah laut pun dapat menjadi daratan.

Reklamasi merupakan pekerjaan atau usaha dalam pemanfaatan suatu kawasan atau lahan yang tidak berguna dan berair untuk dijadikan lahan yang berguna dengan cara dikeringkan. Tempat-tempat yang biasa dijadikan sebagai tempat untuk melakukan reklamasi seperti kawasan pantai, lepas pantai atau *offshore*, danau, rawa-rawa ataupun sungai yang begitu lebar.<sup>21</sup>

Pengertian reklamasi menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 40/PRT/M/2007 tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Pasal 1 mengatakan bahwa reklamasi pantai adalah kegiatan di tepi pantai yang dilakukan oleh orang dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurukkan, pengeringan lahan, atau drainase. Kawasan reklamasi pantai adalah kawasan hasil perluasan daerah pesisir pantai melalui rekayasa teknis untuk pengembangan kawasan baru. Menteri tersebut adalah Menteri Pekerjaan Umum. Pengertian serupa juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Reklamasi bertujuan untuk menambah luasan wilayah daratan yang digunakan untuk suatu aktivitas yang sesuai di wilayah tersebut. Sebagai contoh proyek-proyek reklamasi yang telah dilakukan, tujuan dari pemanfaatan lahan reklamasi tersebut adalah untuk keperluan industri, terminal peti kemas, kawasan pariwisata dan kawasan pemukiman. Selain untuk tujuan di atas, kegiatan reklamasi ini juga dapat dimanfaatkan untuk keperluan konservasi wilayah pantai. Kegiatan ini dilakukan apabila suatu wilayah sudah tererosi atau terabrasi cukup parah

---

<sup>21</sup>Hasni. Op.Cit., hlm.351

sehingga perlu dikembalikan seperti kondisi semula, karena lahan tersebut mempunyai arti penting bagi Negara, misalnya konservasi pulau Nipa di Batam.

Cara-cara reklamasi untuk membangun lahan baru pada prinsipnya dapat dibagi menjadi dua golongan yaitu dengan sistem yang dikenal oleh istilah bahasa Belanda *polder* dan sistem urukan yang dikenal dalam bahasa Inggris *fill*. Sistem *polder* berusaha mendapat lahan kering dengan membuang air yang menggenangnya dengan pemompaan. Usaha untuk keperluan pemompaan lahan *polder* dibagi dalam petak-petak dengan menggali parit-parit di mana air dapat berkumpul, mula-mula pada parit-parit kecil untuk dialirkan ke parit-parit lebih besar, akhirnya ke parit induk yang mengelilingi kawasan *polder*, dari parit induk ini air kemudian dipompa keluar ke daerah yang lebih tinggi untuk lebih lanjut dibuang kelaut. Usaha pencegahan agar air dari wilayah sekeliling *polder* tidak memasuki lahan *polder*, sekeliling lahan di sisi luar parit induk dibangun tanggul rendah. Teknologi ini pada dasarnya murah dan banyak yang dapat dilakukan dengan tenaga manusia, namun pengeringan lahan dengan sistem ini amat lamban.

Pada awal abad ke-20an dunia konstruksi mulai mengenal alat-alat berat untuk mengerjakan tanah, terutama didorong oleh perkembangan industri otomotif. Contoh alat-alat tersebut seperti traktor, buldozer, sampai pompa-pompa lumpur serta kapal-kapal keruk, dan lain-lain. Berkat adanya alat-alat ini pekerjaan reklamasi lahan dapat dilakukan dengan cepat dengan cara urukan, oleh karena itu reklamasi lebih banyak ditujukan kepada teknologi urukan ini, namun dalam tahap ini permulaannya lebih mahal dibandingkan dengan sistem *polder*.

Reklamasi pada wilayah-wilayah tepi laut sekarang banyak menggunakan proses pengurukan. Reklamasi wilayah lautan dapat dilakukan dua sistem utama dalam pengurukan, yaitu :

1. Sistem pertama, dilakukan dengan cara menguruk pasir pada wilayah yang akan direklamasi hingga tinggi tertentu, kemudian membangun konstruksi pelindung tepinya yang dapat berupa turap atau beberapa tanggul laut di dalam galian di tepi lahan yang sudah di uruk. Pada reklamasi ini urukan dilakukan atas wilayah yang sedikit lebih luas daripada yang direncanakan. Sistem ini umumnya disebut *blanket fill*.
2. Sistem kedua adalah *hydraulic fil*. Melalui sistem ini, konstruksi pelindung dahulu yang dibangun, tentunya didalam air dan tidak didalam galian kering seperti *blanket fill*. Setelah konstruksi pelindung rampung, barulah lahan laut diuruk secara *hydraulic* artinya pasir uruk dipompa oleh kapal keruk ke dalam wilayah yang telah terlindung itu.<sup>22</sup>

Sistem yang paling cocok diterapkan di daerah tropis seperti di Indonesia adalah sistem timbunan dikarenakan sistem ini dilakukan dengan cara menimbun perairan pantai sampai muka lahan berada di atas muka air laut tinggi (*high water level*). Sistem timbunan cocok dilakukan pada daerah tropis yang mempunyai curah hujan yang sangat tinggi dan sistem *polder* dilakukan pada lokasi dengan kondisi drainase yang baik. Reklamasi sistem *polder* kurang cocok untuk daerah yang mempunyai curah hujan yang sangat tinggi. Begitu juga yang saat ini sedang dikembangkan di Kota Bandar Lampung.

---

<sup>22</sup>Ibid. Hlm. 354

Penyelenggaraan reklamasi pantai wajib memperhatikan kepentingan lingkungan, pelabuhan, kawasan pantai berhutan bakau, nelayan, dan fungsi-fungsi lain yang ada dikawasan pantai serta keberlangsungan ekosistem pantai sekitarnya dan bahan material untuk reklamasi pantai yang diambil dari lokasi yang memenuhi persyaratan teknis dan lingkungan.

Reklamasi pantai juga akan berdampak terhadap aktifitas sosial, lingkungan, hukum, ekonomi dan bahkan akan memacu pembangunan sarana prasarana pendukung lainnya. Adanya reklamasi diharapkan kebutuhan lahan akan terpenuhi, namun disisi lain dapat menimbulkan dampak negatif, misalnya meningkatkan potensi banjir, kerusakan lingkungan dengan tergesurnya pemukiman nelayan dari pemukiman pantai. Hal ini dilakukan untuk menghindari dampak tersebut di atas, maka dalam perencanaan reklamasi harus diawali dengan tahapan - tahapan, diantaranya adalah kegiatan konsultasi publik yaitu kegiatan untuk menjelaskan maksud dan tujuan kegiatan reklamasi ke seluruh *stake holder* atau pemakai kawasan pantai. Disamping kegiatan tersebut perlu dilakukan pula perencanaan reklamasi pantai yang benar dengan dasar akademik dan data-data primer (kunjungan- kunjungan ke lapangan).

Bila dilihat dari penggunaan lahan kota yang sudah sangat mendesak, tindakan ini positif lebih strategis bila kawasan tersebut telah, sedang atau akan dikembangkan untuk menunjang ekonomi kota atau daerah. Secara umum bentuk reklamasi ada dua, yaitu reklamasi menempel pantai dan reklamasi lahan terpisah dari pantai daratan induk.

Menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 mengenai perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (selanjutnya disebut dengan UUPLH). Pasal 1 ayat (1) memberikan pengertian bahwa, “Lingkungan Hidup adalah kesatuan ruang semua benda, daya, keadaan dan makhluk hidup, termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain”. Pasal 1 ayat (2) juga mengatakan bahwa, “Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup adalah upaya sistematis dan terpadu yang dilakukan untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup dan mencegah terjadinya pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, pengendalian, pemeliharaan, pengawasan dan penegakkan hukum”.

Sejalan dengan itu pengelolaan kawasan pesisir dan pantai memiliki pengertian bahwa pengelolaan sumber daya alam dan jasa-jasa lingkungan pesisir melalui penilaian secara menyeluruh (*comprehensive assesment*), merencanakan serta mengelola segenap kegiatan pemanfaatannya guna mencapai pembangunan yang optimal dan berkelanjutan, dengan demikian keterpaduan dalam perencanaan dalam pengelolaan kawasan pesisir dan pantai mencakup 4 (empat) aspek, yaitu :

- a) Keterpaduan ekologis atau wilayah, meliputi batasan wilayah perencanaan (bukan batasan administratif), kawasan pesisir sebagai dasar pengelolaan kawasan di hulunya dan keterpaduan antara ekosistem darat dan laut;
- b) Keterpaduan sektoral, yaitu antara sektor-sektor pembangunan;
- c) Keterpaduan disiplin ilmu, merupakan perhitungan dan pertimbangan-pertimbangan akademis sebagai input kebijakan;

- d) Keterpaduan *stakeholder*, yaitu pengelolaan yang menjadi tanggung jawab antara pemerintah dan masyarakat.

### **2.3.2. Dasar Hukum Reklamasi Pantai**

Konsep kebijakan reklamasi di Indonesia telah diatur dalam hukum positif Indonesia pada Pasal 34 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 yang telah dirubah dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Pasal ini menjadi suatu pranata hukum yang jelas dalam memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan reklamasi pantai di Indonesia dengan mengedepankan sebuah konsep reklamasi berupa pembangunan dan pengelolaan pantai terpadu. Pada Pasal 34 ini juga dijelaskan bahwa reklamasi hanya dapat dilaksanakan jika manfaat sosial dan ekonomi yang diperoleh lebih besar dari biaya sosial dan biaya ekonominya. Meski demikian, pelaksanaan reklamasi juga wajib menjaga dan memperhatikan dukungan terhadap keberlanjutan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Pelaksanaan pengadaan reklamasi pantai selanjutnya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang di dalam peraturan tersebut menjelaskan mengenai bagaimana langkah-langkah serta syarat-syarat pengurusan izin mengadakan reklamasi pantai. Dikeluakannya Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 28/PERMEN-KP/2014 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 17/PERMEN-KP/2013 tentang Perizinan Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-

Pulau Kecil menambah lengkap peraturan mengenai izin mengadakan reklamasi pantai.

Pelaksanaan reklamasi pantai juga wajib memerhatikan peraturan perundang-undangan dimana wilayah reklamasi diadakan. Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030, Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor. 31A Tahun 2010 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Kota Bandar Lampung Tahun 2009-2029.

### **2.3.3. Syarat-Syarat Pengadaan Reklamasi Pantai**

Pada dasarnya kegiatan reklamasi pantai tidak dianjurkan, namun dapat dilakukan dengan memperhatikan ketentuan berikut:

- 1) Merupakan kebutuhan pengembangan kawasan budi daya yang telah ada disisi daratan;
- 2) Merupakan bagian wilayah dari kawasan perkotaan yang cukup padat dan membutuhkan pengembangan wilayah daratan untuk mengakomodasikan kebutuhan yang ada;
- 3) Berada di luar kawasan hutan bakau yang merupakan bagian dari kawasan lindung atau taman nasional, cagar alam, dan suaka margasatwa;
- 4) Bukan merupakan kawasan yang berbatasan atau dijadikan acuan batas wilayah dengan daerah/Negara lain.

Terhadap kawasan reklamasi pantai yang sudah memenuhi ketentuan di atas, terutama yang memiliki skala besar atau yang mengalami perubahan bentang alam

secara signifikan perlu disusun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) kawasan. Penyusunan RDTR kawasan reklamasi pantai ini dapat dilakukan bila sudah memenuhi persyaratan administratif berikut:

- 1) Memiliki RTRW yang sudah ditetapkan dengan Perda yang mengatur mengenai kawasan reklamasi pantai;
- 2) Lokasi reklamasi sudah ditetapkan dengan SK Bupati/Walikota, baik yang akan direklamasi maupun yang sudah direklamasi;
- 3) Sudah ada studi kelayakan tentang pengembangan kawasan reklamasi pantai atau kajian atau kelayakan properti (studi investasi);
- 4) Sudah ada studi AMDAL kawasan maupun regional.

Rencana detil tata ruang kawasan reklamasi pantai meliputi rencana struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang di kawasan reklamasi pantai antara lain meliputi jaringan jalan, jaringan air bersih, jaringan drainase, jaringan listrik, jaringan telepon. Pola ruang di kawasan reklamasi pantai secara umum meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya. Kawasan lindung yang dimaksud dalam pedoman ini adalah ruang terbuka hijau. Kawasan budi daya meliputi kawasan peruntukan permukiman, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, kawasan pendidikan, kawasan pelabuhan laut atau penyeberangan, kawasan bandar udara, dan kawasan campuran.

#### **2.3.4. Dampak Pengadaan Reklamasi Pantai**

Kebutuhan dan manfaat reklamasi dapat dilihat dari aspek tata guna lahan, aspek pengelolaan pantai dan ekonomi. Tata ruang suatu wilayah tertentu kadang membutuhkan untuk direklamasi agar dapat berdaya dan hasil guna. Pantai yang

diorientasikan bagi pelabuhan, industri, wisata atau pemukiman yang perairan pantainya dangkal wajib untuk direklamasi agar bisa dimanfaatkan, namun dalam hal pelaksanaannya tidak sepenuhnya pekerjaan reklamasi dapat menimbulkan dampak-dampak positif.

Dampak Negatif Reklamasi Pantai, antara lain :

1. Akibat kurangnya pengendalian dampak negatif Lingkungan akan berimbas kepada kerusakan ekosistem yang ada di laut dari sebelumnya.
2. Pengembangan daerah akan berdampak pada arus transportasi di daerah akan meningkat, maka daerah utama dan daerah reklamasi harus diperhitungkan arus transportasi agar menghindari kemacetan karena tidak adanya integrasi dari daerah reklamasi dan daerah utama (daerah asli) .
3. Adanya penyebaran daerah kumuh di sekitar wilayah reklamasi pantai.
4. System hidrologi gelombang air laut yang jatuh ke pantai akan berubah dari alaminya. Berubahnya alur air akan mengakibatkan daerah diluar reklamasi akan mendapat limpahan air yang banyak sehingga kemungkinan akan terjadi abrasi, tergerus atau mengakibatkan terjadinya banjir atau roboh karena genangan air yang banyak dan lama.
5. Kegiatan masyarakat di wilayah pantai sebagian besar adalah nelayan. Adanya reklamasi akan mempengaruhi ikan yang ada di laut sehingga berakibat pada menurunnya pendapatan para nelayan.

Sedangkan dampak positif yang ditimbulkan dari pengadaan reklamasi pantai, antara lain :

1. Ada tambahan daratan buatan hasil pengurukkan pantai sehingga dapat dimanfaatkan untuk bermacam kebutuhan.
2. Daerah yang dilakukan reklamasi menjadi aman terhadap erosi karena konstruksi pengaman sudah disiapkan sekuat mungkin untuk dapat menahan gempuran ombak laut.
3. Daerah yang ketinggiannya dibawah permukaan air laut bisa aman terhadap banjir apabila dibuat tembok penahan air laut di sepanjang pantai.
4. Tata lingkungan yang bagus dengan perletakan taman sesuai perencanaan, sehingga dapat berfungsi sebagai area rekreasi yang sangat memikat pengunjung.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Pendekatan Masalah**

Dalam membahas masalah yang diajukan maka peneliti akan melakukan pendekatan yuridis normatif yang di dukung dengan pendekatan yuridis empiris.

##### **3.1.1. Pendekatan Normatif**

Pendekatan ini dilakukan dengan cara mendekati permasalahan dari segi hukum, membahas kemudian mengkaji bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku dan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas.

##### **3.1.2. Pendekatan Empiris**

Sebagai pendukung akan dilakukan pendekatan secara empiris yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengetahui melalui fakta - fakta yang ada atau yang terjadi dalam masyarakat di lokasi penelitian dengan mengumpulkan informasi-informasi tentang kejadian yang ada hubungannya dengan masalah yang akan dibahas.

### **3.2. Sumber Data**

Data yang akan di pergunakan dalam menunjang hasil penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang memuat hal-hal yang bersifat teoritis, asas-asas, konsepsi-konsepsi, sikap dan pandangan atau doktrin hukum serta isi kaedah hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

#### **3.2.1. Data Primer**

Merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Data primer juga disebut sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. Dengan demikian, dalam memperoleh data primer dilakukan melalui observasi dan wawancara dengan pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di bahas dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya dan akan dikembangkan pada saat wawancara berlangsung. Pada penelitian ini, peneliti melakukan wawancara ke lokasi reklamasi pantai salah satunya yaitu di proyek Reklamasi Pantai oleh PT. Teluk Wisata Lampung, Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, Kantor Dinas Tata Kota Bandar Lampung, Kantor Bappeda Kota Bandar Lampung dan Masyarakat disekitar reklamasi pantai.

#### **3.2.2. Data Sekunder**

Merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada seperti studi dokumentasi dan literatur. Dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen, dan khususnya peraturan perundang-undangan yang

berlaku yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di bahas. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

**a. Bahan Hukum Primer**

Data ini mempunyai kekuatan hukum mengikat dalam peraturan perundang-undangan nya, antara lain :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil
- 3) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2002 tentang Pertanahan Negara
- 4) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 atas Perubahan dari Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPLH)
- 5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 atas Perubahan dari Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
- 6) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah
- 7) Keputusan Menteri Perhubungan Nomor. KP.642 Tahun 2011 tentang Izin Oprasional Pekerjaan Reklamasi Pantai
- 8) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 40 / PRT / M / 2007 tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai
- 9) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

- 10) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1983 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- 13) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah
- 14) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
- 15) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
- 16) Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030
- 17) Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor. 31A Tahun 2010 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Kota Bandar Lampung Tahun 2009-2029

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer yang seperti buku-buku ilmu hukum, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum, serta bahan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan.

### c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, contohnya; Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum dan ensiklopedia.<sup>23</sup>

## 3.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

### 3.3.1. Prosedur Pengumpulan Data

#### a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Proses pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara membaca, menelaah buku-buku, mempelajari, mencatat dan mengutip buku-buku, Peraturan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di bahas.

#### b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Data yang diperoleh dari studi pustakaan diperjelas dengan data dari hasil studi lapangan.<sup>24</sup> Studi Lapangan dilakukan dengan cara turun langsung ke lapangan serta untuk mendapatkan data primer dilakukan wawancara langsung dengan beberapa responden yaitu dari salah satu pihak pelaksana Proyek Reklamasi Pantai yaitu PT. Teluk Wisata Lampung, Kantor Pertanahan Nasional Bandar Lampung, Kantor Dinas Tata Kota Bandar Lampung, Kantor Bappeda Kota Bandar Lampung dan Masyarakat disekitaran reklamasi pantai.

---

<sup>23</sup>Bambang Sunggono. *Metodologi Penelitian Hukum*. ( Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996 ). Hlm. 69

<sup>24</sup>Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014). Hlm. 111

### 3.3.2. Pengolahan Data

Setelah data yang diperlukan terkumpul, selanjutnya dilakukan pengolahan data dengan tahap-tahap sebagai berikut :

- a. Identifikasi data, yaitu mengidentifikasi data yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.
- b. Seleksi data, yaitu proses penyaringan terhadap data yang benar-benar berhubungan dengan pokok permasalahan yang dibahas.
- c. Klasifikasi data, yaitu pengelompokkan dan penempatan data yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada dalam permasalahan yang dibahas.
- d. Sistematika data, yaitu penyusunan dan berdasarkan urutan data ditentukan dan sesuai dengan pokok bahasan secara sistematis.
- e. Penyusunan data, yaitu melakukan penyusunan data secara sistematis sesuai dengan jenis dan pokok bahasan dengan maksud memindahkan dalam menganalisa data tersebut.<sup>25</sup>

### 3.4. Analisis Data

Dalam menganalisa data yang digunakan, metode yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan mengangkat fakta keadaan, variabel, dan fenomena-fenomena yang terjadi selama penelitian dan menyajikan apa adanya. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian yang bersifat sosial adalah analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu proses pengorganisasian dan pengurutan dalam keadaan pola, kategori dan satu urutan dasar sehingga dapat dirumuskan

---

<sup>25</sup>Zainal Askin Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003). Hlm.87

sesuai dengan tujuan penelitian. Dengan kata lain analisis deskriptif kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data dalam bentuk uraian kalimat.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan penulis, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Status hak atas tanah hasil reklamasi pantai teluk lampung yang berada di kecamatan bumi waras kelurahan bumi waras Kota Bandar Lampung berstatus sebagai tanah negara yang kemudian dapat dibebani atau diberikan hak kepada pereklamasi yang diatur dalam UUPA dan PP No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah. Pemeberian hak tersebut sesuai dengan subjek dan pemanfaatan tanah hasil reklamasi. Reklamasi pantai teluk lampung dilakukan oleh beberapa perusahaan salah satunya PT. Sekar Kanaka Langgeng yang kemudian telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, status hak atas tanahnya adalah Hak Guna Bangunan. Status tersebut diberikan kepada PT. Sekar Kanaka Langgeng dengan melalui permohonan status hak atas tanah kemudian status tersebut juga diberikan dengan alasan bahwa tanah hasil reklamasi tersebut digunakan untuk kepentingan komersil yaitu sebagai bangunan tempat untuk penjualan cinderamata, namun dalam fakta lapangan yang ada status tersebut seharusnya dihapuskan karena melihat keadaan tanah yang diterlantarkan dan

tidak dimanfaatkan sebagaimana di dalam surat perjanjian dan hak guna bangunan atas tanah tersebut. Kemudian untuk PT. Teluk Wisata Lampung sendiri belum dapat memperoleh status hak atas tanah karena pelaksanaan reklamasi pantai yang belum terselesaikan sesuai dengan surat perjanjian izin reklamasi.

2. Faktor-Faktor Penghambat Pelaksanaan Reklamasi Pantai Teluk Lampung di Kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung, antara lain: Lambatnya Pengeluaran Sertifikat Tanah, Kurangnya Peninjauan Lapangan oleh Pemda dan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, Lambatnya Pemohon Hak atas Tanah Hasil Reklamasi Pantai Melengkapi Berkas, dan Permohonan hak atas tanah hasil reklamasi pantai tidak sesuai dengan fakta dilapangan.

## **5.2. Saran**

Sebagai upaya untuk menunjang ide pelaksanaan reklamasi pantai teluk lampung kecamatan bumi waras kota Bandar Lampung sebaiknya pemerintah daerah Kota Bandar Lampung mengusahakan untuk melakukan upaya tegas dalam melakukan pengawasan dan pemberian terhadap pelaksanaan dan penetapan hak tanah atas reklamasi agar sesuai dengan aturan atau syarat yang direncanakan baik dalam luas lahan reklamasi maupun tujuan dilakukannya dan penggunaan tanah hasil reklamasi. Kemudian sebaiknya pihak Badan Pertanahan Nasional dan Pemda Kota Bandar Lampung menindak tegasi dan melaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar untuk tidak membiarkan tanah terlantar yang akan menimbulkan dampak lingkungan kumuh yang merugikan masyarakat disekitar reklamasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### Literatur Buku

- A, Amiruddin, Dajaan Imami. 2009. *Hukum Penataan Ruang Kawasan Pesisir Harmonisasi dalam Pembangunan Berkelanjutan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ali, Zainuddin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Cet. Ke-5. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amiruddin, Zainal Askin. 2003. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Harsono, Boedi. 2000. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hasni. 2010. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Ismaya, Samun. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Mechsan, Sudirman, Upik Hamidah, Ati Yuniati. 2013. *Hukum Agraria*. Bandar Lampung : PKKPUU FH Unila.
- Muchtar, Wahid. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta : Republika.
- Salle, Aminuddin. 2010. *Hukum Agraria*. Makassar: As Publishing.
- Sembiring, Jimmy Joses. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Transmedia Pustaka
- Soimin, Sudaryo. 1994. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Sunggono, Bambang. 1996. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Surhaningsih. 2008. *Tanah Terlantar dan Pembaruan Konsep Menuju Penertiban*. Malang : Prestasi Pustaka

Wargakusumah, Hasan. 1995. *Hukum Agraria I*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang - Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2002 tentang Pertanahan Negara

Undang - Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPLH)

Undang – Undang Nomor 27 Tahun 2007 Jo. Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau – Pulau Kecil.

Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izinyang Berhak atau Kuasanya

Peratura Presiden RI Nomor 122 Tahun 2012 Tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri PU No. 40 / PRT / M / 2007 Tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1983 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030

Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor. 31A Tahun 2010 Tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Kota Bandar Lampung Tahun 2009-2029

Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 17 Tahun 2008 tentang Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Tata Kota Bandar Lampung

Surat Keputusan Gubernur Lampung Nomor 155 Tahun 1983 tentang Izin Reklamasi Pantai

Surat Rekomendasi Walikota Bandar Lampung Nomor. 510.12/127/13/2003 tentang Renacana Pelaksanaan Reklamasi Pantai Teluk Lampung

Keputusan Walikota Bandar Lampung Nomor 31/23/HK/2003 tentang Pemberian Izin Oprasional Penimbunan (reklamasi) pantai kepada PT. Sekar Kanaka Langgeng

Keputusan Walikota Bandar Lampung Nomor 799/III.24/HK/2015 tentang Perpanjangan Izin Reklamasi dalam Rangka Penataan Kawasan Gunung Kunyit dan Perairan Sekitarnya di Kelurahan Bumi Waras Kecamatan Bumi Waras Oleh PT. Teluk Wisata Lampung

### **Website / Internet**

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Bandar\\_Lampung](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Bandar_Lampung). Diakses Pada Hari Sabtu Tanggal 31 Agustus 2015, Pukul 11.15 WIB

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kecamatan/BumiWaras,\\_Bandar\\_Lampung](https://id.wikipedia.org/wiki/Kecamatan/BumiWaras,_Bandar_Lampung). Diakses Pada Hari Sabtu Tanggal 31 Agustus 2015 Pukul. 14.00 WIB

<http://gambaran-umum-kota-bandar-lampung.html>. Diakses Pada Hari Minggu Tanggal 1 September 2015 Pukul 10.08 WIB

[http://www.dephut.go.id/uploads/INFORMASI/RRL/STS\\_MAngrove.HTM](http://www.dephut.go.id/uploads/INFORMASI/RRL/STS_MAngrove.HTM). Diakses Pada Hari Kamis 14 Oktober 2015 Pukul 23.15 WIB

[http://bandarlampungkota/kecamatan/bumiwaras/kelurahan/bumiwaras.go.id/?page\\_id=4](http://bandarlampungkota/kecamatan/bumiwaras/kelurahan/bumiwaras.go.id/?page_id=4). Diakses Pada Hari Rabu 06 Januari 2016 Pukul 20.35 WIB